

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

**Carlsen Ejendomme ApS**

Frejasvej 18  
4100 Ringsted

CVR nr. 42232378

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 26. januar 2023

**Dirigent**

Jeppe Carlsen

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Carlsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 26. januar 2023

## Direktion

Jeppe Carlsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Carlsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Carlsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 26. januar 2023

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Carlsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på ejendomme.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	-116.988	1.192
Andre driftsomkostninger	<u>-75.000</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>-191.988</u></b>	<b><u>1.192</u></b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.004</u>	<u>-910</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>-192.992</u></b>	<b><u>282</u></b>
Skat af årets resultat	<u>74.852</u>	<u>-83</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-118.140</u></b>	<b><u>199</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-118.140</u>	<u>199</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-118.140</u></b>	<b><u>199</u></b>

### 1. Særlige poster



## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	1.382.674	1.476.672
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.382.674</b>	<b>1.476.672</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.382.674</b>	<b>1.476.672</b>
Skatteaktiv	74.852	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>74.852</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	156.132	93.244
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>156.132</b>	<b>93.244</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>230.984</b>	<b>93.244</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.613.658</b>	<b>1.569.916</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	41.000	41.000
Overkurs ved fusion	878.782	878.782
Overført resultat	-117.940	199
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>801.842</b>	<b>919.981</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.376	91.376
Gæld til tilknyttede virksomheder	603.791	463.311
Selskabsskat	83	83
Anden gæld	116.566	95.165
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>811.816</b>	<b>649.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>811.816</b>	<b>649.935</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.613.658</b>	<b>1.569.916</b>

### 2. Væsentlige aktiviteter

## Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	41.000	41.000
<b>Ultimo</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>
<b>Overkurs ved fusion</b>		
Primo	878.782	0
Årets overkurs ved fusion	0	878.782
<b>Ultimo</b>	<b>878.782</b>	<b>878.782</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	200	0
Overført fra resultatdisponering	-118.140	199
<b>Ultimo</b>	<b>-117.940</b>	<b>199</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>801.842</b>	<b>919.981</b>

## Noter

---

	2022	2021
<b>1. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	-75.000	0
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>-75.000</b>	<b>0</b>
<b>2. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i anden udlejning af boliger.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jeppe Carlsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jeppe Carlsen

Dirigent

ID: 9208-2002-2-967969930712

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 09:51:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jeppe Carlsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jeppe Carlsen

Direktør

ID: 9208-2002-2-967969930712

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 09:51:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Tom Sønderup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: 1232019958738

Tidspunkt for underskrift: 26-01-2023 kl.: 10:27:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: cd688cThyKM249243948

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).